

Gemeinde

Pähl

Lkr. Weilheim-Schongau



Bebauungsplan

Erholungsgelände Aidenried 1. Änderung

Entwurf

Blau iP GmbH, Dipl.-Ing. Christian Sandweger
Kreuzeckstraße 24, 82049 Pullach i. Isartal

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Knözinger-Ehrl, Dörr

QS: chs

Aktenzeichen

PAE 2-11

Plandatum

07.07.2022 (erneute Auslegung)
10.03.2022 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Neues Planungskonzept Gaststätte „Aidenbeach“	4
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage.....	6
3.2	Nutzungen.....	6
3.3	Eigentumsverhältnisse	7
3.4	Erschließung	7
3.5	Emissionen	7
3.6	Flora/ Fauna.....	7
3.7	Boden.....	8
3.8	Wasserspiegel des Ammersees	8
3.9	Denkmäler.....	8
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
4.1	Landes- und Regionalplan.....	10
4.2	Regionalplan (RP) Region 17.....	10
4.3	Flächennutzungsplan	11
4.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	12
4.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	12
4.6	Bodenschutz	16
4.7	Auslegungsfrist.....	16
5.	Planinhalte	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	18
5.5	Bauliche Gestaltung	19
5.6	Verkehr und Erschließung	20
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	22
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	27
5.9	Immissionsschutz.....	27
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	27
5.11	Flächenbilanz.....	28
6.	Alternativen	28

Anlagen

- **Baumbestandsplan M 1:500 vom 25.05.2022** auf Grundlage des Baumbestandsplans vom 09.04.2014, Anlage 03-1 zur Begründung des Bebauungsplan „Erholungsgelände Aidenried“ i.d.F. vom 24.07.2014
- **Baumbestandsliste** vom 09.04.2014, Anlage 03-2 zur Begründung des Bebauungsplan „Erholungsgelände Aidenried“ i.d.F. vom 24.07.2014
- **Erläuterungsbericht zur Entsorgung des Oberflächen- und Schmutzwassers** mit Anlage Berechnung Niederschlagswasser des IB Glatz und Kraus vom 12.04.2022

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Erholungsgelände Aidenried der Gemeinde Pähl befindet sich am südöstlichen Ufer des Ammersees. 2014 wurde für eine Neustrukturierung der Gaststätte und der Verkehrssituation (öffentlicher Parkplatz, Fuß- und Radwegeverbindung parallel zur Seestraße) der Bebauungsplan „Erholungsgelände Aidenried“ mit Umweltbericht im Regelverfahren aufgestellt.

Da sich die Anforderungen an die Gaststätte inkl. Biergarten und auch die Ausführung des Fuß- und Radweges zwischenzeitlich geändert haben, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. In der Gemeinderatssitzung vom 08.07.2021 wurde daher der Änderungsbeschluss gefasst.

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Erholungsgelände Aidenried wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Erholungsgelände Aidenried werden folgende städtebauliche Ziele umgesetzt bzw. weitergeführt:

- Erhalt der vorhandenen Uferkulisse
- Erhalt des Baumbestandes und Festsetzung von Schutzmaßnahmen für die Eichen im Biergarten
- Sicherung der öffentlichen Erholungsflächen
- Berücksichtigung und Sicherung der Bestandsgebäude
- Neustrukturierung der Gaststätte unter Berücksichtigung der Anforderungen zum barrierefreien Bauen
- Anpassung an die regionale Hauslandschaft wie beispielsweise Gebäudeproportionen, Dachflächenausformung und Fassadengestaltung
- Berücksichtigung des geplanten, neuen Grenzverlaufs zwischen den Fl.Nrn. 945 und 945/2
- Sicherung des öffentlichen Parkplatzes und des Fuß- und Radweges
- Förderung des Tagestourismus u.a. durch die gezielte Schaffung von Fahrradstellplätzen

Nach telefonischer Vorabstimmung mit dem LRA Weilheim-Schongau, Fachbereich Bauleitplanung, ist die geplante Neustrukturierung als Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Die Größe der festgesetzten Grundflächen liegt deutlich unter 20.000 m². Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Von der Erstellung eines Umweltberichts wird daher abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

2. Neues Planungskonzept Gaststätte „Aidenbeach“

Das neue Konzept für die Gaststätte auf der Fl.Nr. 945 sieht eine barrierefreie bauliche Ausführung in Holzbauweise im Bereich der ehemaligen Gaststätte vor.

Die Gaststätte soll vorwiegend ebenerdig ausgeführt werden. Niveauunterschiede zwischen dem Gastraum und dem Biergarten im Westen werden durch eine gestufte Terrassierung und Rampen barrierefrei gestaltet, so dass auch das Seeufer über die Gaststätte barrierefrei erreichbar wird.

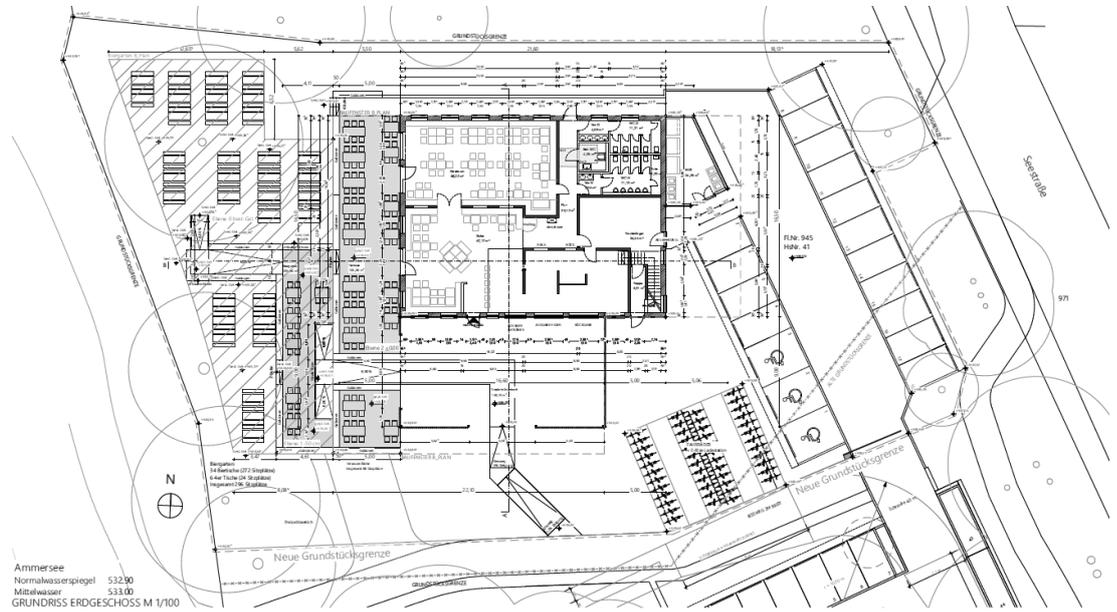


Abb. 1 Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab, Quelle: Blau iP GmbH - Architekt Christian Sandweger, Stand 11.02.2022

Im Westen zwischen Gaststätte und Biergarten soll eine zweistufige Terrassenanlage entstehen.



Abb. 2 Visualisierung Blickrichtung vom Seeufer nach Osten, ohne Maßstab, Quelle: Blau iP GmbH, Stand 11.02.2022

Im Obergeschoss sollen neben Personalräumen (Umkleide, Aufenthalt, Sanitär), Büro und Lager auch eine max. zwei Personalwohnungen untergebracht werden.

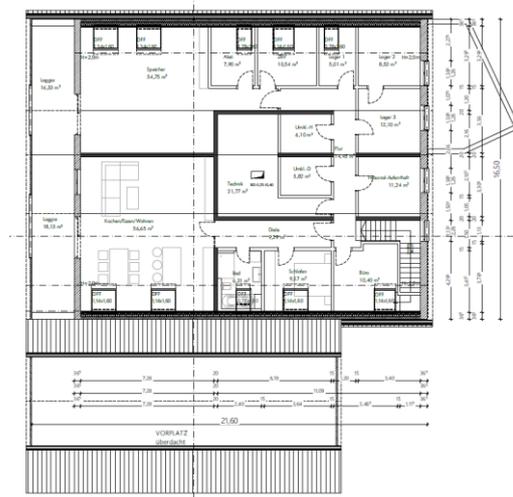


Abb. 3 Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab, Quelle: Blau iP GmbH - Architekt Christian Sandweger, Stand 11.02.2022

Erschlossen wird die Gaststätte über die öffentliche Zuwegung des öffentlichen Parkplatzes im Süden. Die Stellplätze für PKW und Fahrräder sollen im Osten nahe der Seestraße untergebracht werden. Hierfür ist eine Geländeanpassung vorgesehen, die den bestehenden Geländeabfall zum See in moderaten Stufen neu modelliert.

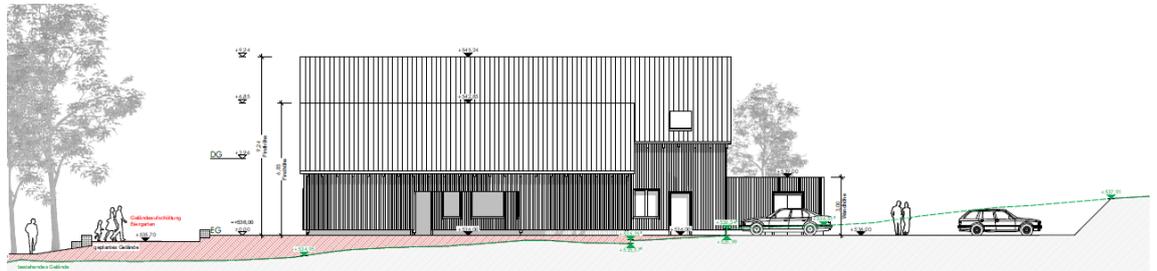


Abb. 4 Ansicht Süden, ohne Maßstab, Quelle: Blau iP GmbH - Architekt Christian Sandweger, Stand 10.03.2021



Abb. 5 Ansicht Osten, ohne Maßstab, Quelle: Blau iP GmbH - Architekt Christian Sandweger, Stand 10.03.2021

Mit der Neuplanung wird eine maßvolle Höhenentwicklung mit einer Firsthöhe von max. 545,5 m üNN angestrebt. Durch die drei nebeneinander gesetzten Satteldächer und die Ausführung als Holzbau wird der Bootshauscharakter als vertrauter Gebäudetypus am Ammersee gestalterisch aufgegriffen.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Erholungsgelände Aidenried im nördlichen Gemeindegebiet bildet zugleich den südlichsten Seezugang am Ostufer des Ammersees, angrenzend an die großen Schilfzonen der Naturschutz- und Vogelschutzgebiete Ammersee Süd. Die Plangebietsfläche umfasst nur die Fl.Nrn. 945 und 945/2 sowie einen Teilbereich der Seestraße. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.137 m².

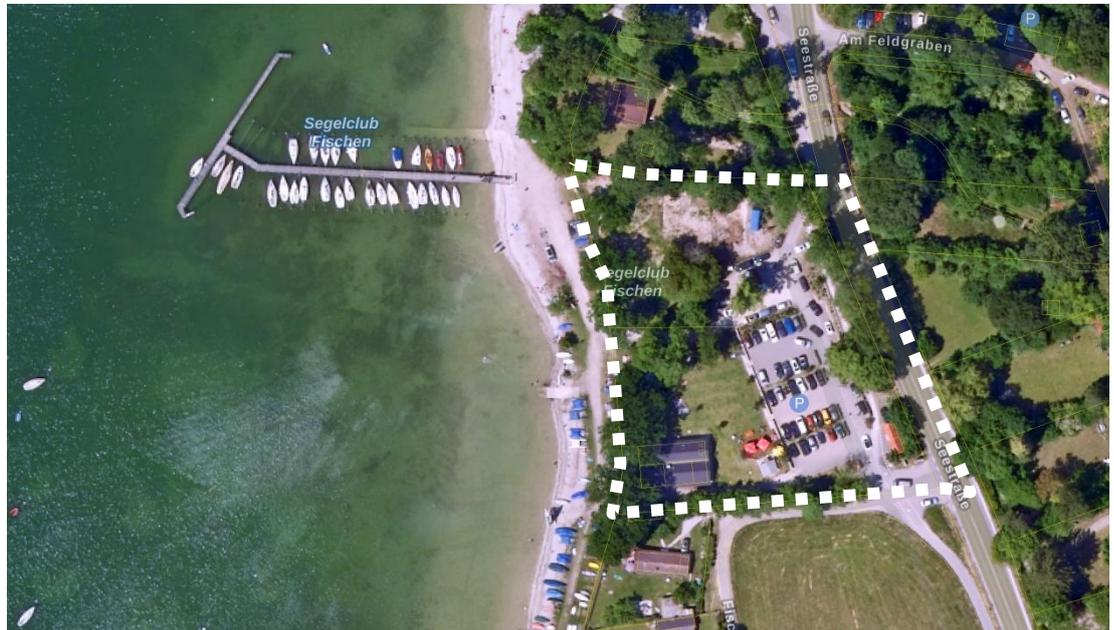


Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.02.2022

Das nach Westen geneigte Gelände eröffnet schöne Ausblicke über den See und ist durch die vorbeiführende Staatsstraße ST 2068 (Seestraße) und einen regional bedeutsamen Radweg so gut erschlossen, dass es ein bevorzugter und stark besuchter Anziehungspunkt der Naherholung geworden ist.

Die Uferlinie des Ammersee-Ostufers wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt und bleibt unverändert.

Das Gelände fällt von der nach Süden um ca. 1 m ansteigenden Staatsstraße (539.00 bis 539.80 m üNN) gleichmäßig zum Seeufer (534.50 m üNN) mit etwa 5 – 7 % Neigung ab.

3.2 Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen zur Naherholung und für den (Tages-)Tourismus:

- Traditioneller Badeplatz mit Liegewiese und kleinem Kiosk
- Bootshütte des Segelclubs Fischen mit öffentlicher Toilettenanlage angegliedert an die Pumpstation des Abwasserzweckverbandes
- Geplante Gaststätte „Aidenbeach“ mit Biergarten und Terrassenanlage

- Anfahrts- und Parkplatzbereich westlich der Staatsstraße
- Anlagen zur Versorgung (Gasstation/Abwasserzweckverbandsgebäude)

Als angrenzende bauliche Nutzung sind auf dem nördlichen Grundstück außerhalb des Plangebietes in ca. 15 m Grenzabstand private Wochenendhäuser und deren Erschließungswege. Weiter nach Süden erstreckt sich die offene landwirtschaftliche Flur und nach Norden das Waldgebiet bis zur Gemeindegrenze in ca. 700 m Entfernung.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fl. 945 und 945/2 befinden sich im Besitz der Gemeinde Pähl. Die Gemeinde hat die nördliche Fläche für die Gaststätte dem Betreiber im Rahmen einer Erbpacht zur Verfügung gestellt. Die Grundstücksgrenze zwischen den beiden Fl.Nrn. wird parallel zum Bauleitverfahren neu gesteckt, die Flächenanteile der beiden Grundstücke bleiben dabei unverändert.

Sowohl die östlich vorbeiführende Staatsstraße Herrsching-Fischen ST 2068 (Seestraße) als auch das westlich angrenzende Seeufer sind im Besitz des Freistaats Bayern.

Die nördlich (Fl.Nr. 1068/2) und südlich (Weg Fl.Nr. 957/12 und landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 946) angrenzenden Flächen sind in Privatbesitz.

3.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Seestraße, ST 2068) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Weitere verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten sind der übergeordnete Radweg sowie die Bootsanlegestellen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben.

3.5 Emissionen

Das Plangebiet befindet sich am Nordende des Ortsteils Aidenried zwischen dem Ammersee im Westen und der gut frequentierten Seestraße im Osten. Im Frühjahr/Sommer ist am Ufer des Ammersees mit einem regen Segel und Badebetrieb zu rechnen.

Im Süden grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft an. Im Norden befindet sich ein markanter Baumbestand mit vereinzelt Wochenendhäusern.

Insbesondere von der Seestraße wirkt ein deutlicher Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Lärm- Staub, und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.

3.6 Flora/ Fauna

Geprägt wird das gesamte Areal von einem imposanten Baumbestand mit Hainbuchen, Linden, Buchen und Eichen. Im Seeuferbereich bilden die alten Eichen eine eindrucksvolle Kulisse.

In Anbetracht der Wertigkeit des Baumbestandes wurde der Baumbestandsplan mit Baumbestandsliste des rechtswirksamen Bebauungsplans weitergeführt. Auf dem Gelände sind viele Bäume mit Stammumfängen von 0,62 m bis 3,65 m vorhanden.

Das Plangebiet selbst ist keiner naturschutzfachlichen Schutzkategorie zugeordnet.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Hirschberg/Kerschbacher Forst verläuft nördlich und östlich.

3.7 Boden

3.7.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.8 Wasserspiegel des Ammersees

Der Wasserspiegel des Ammersees ist insbesondere im südlichen Bereich des Ammerzuflusses stärkeren Schwankungen unterworfen und bildet einen der wichtigsten Planungseckwerte.

Hierzu wird festgestellt:

- Normalhöhe 532.90 m üNN
- Mittelwasser 533.00 m üNN
- Hochwasser 535.00 m üNN
- Höchstwasserstand 535.35 m üNN
HHW lt. Angabe WWA Weilheim im Bereich Aidenried
- Höhe Ufermauer/Uferweg 534.38 m bis 534.98 m üNN
- Höhe bestehende Gebäude
 - Segelclub Fischen 534.79 m üNN
 - Abwasserzweckverband 535.05 m üNN
- Höhe Biergarten 534.90 m bis 535.57 m üNN

Die Wasserspiegellage bei einem HQ_{extrem} beträgt 534,98 m NHN und liegt damit ca. 50 cm tiefer als der Höhenbezugspunkt für die geplante westliche Terrasse der Gaststätte.

Die Festsetzung einer Untergeschoß-Fußbodenoberkante für Neubaumaßnahmen sollte infolge die Höhe 535.35 m üNN übersteigen.

3.9 Denkmäler

3.9.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im nahen Umfeld nicht vermutet. Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 250 m Entfernung ein Bodendenkmal beschrieben als „Villa rustica“ der römischen Kaiserzeit (D-1-8032-0053). Diese ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Auf die ungeach-

tet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter C 13 der Satzung hingewiesen.

3.9.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler sind weder innerhalb des Plangebietes noch in der näheren Umgebung erfasst.

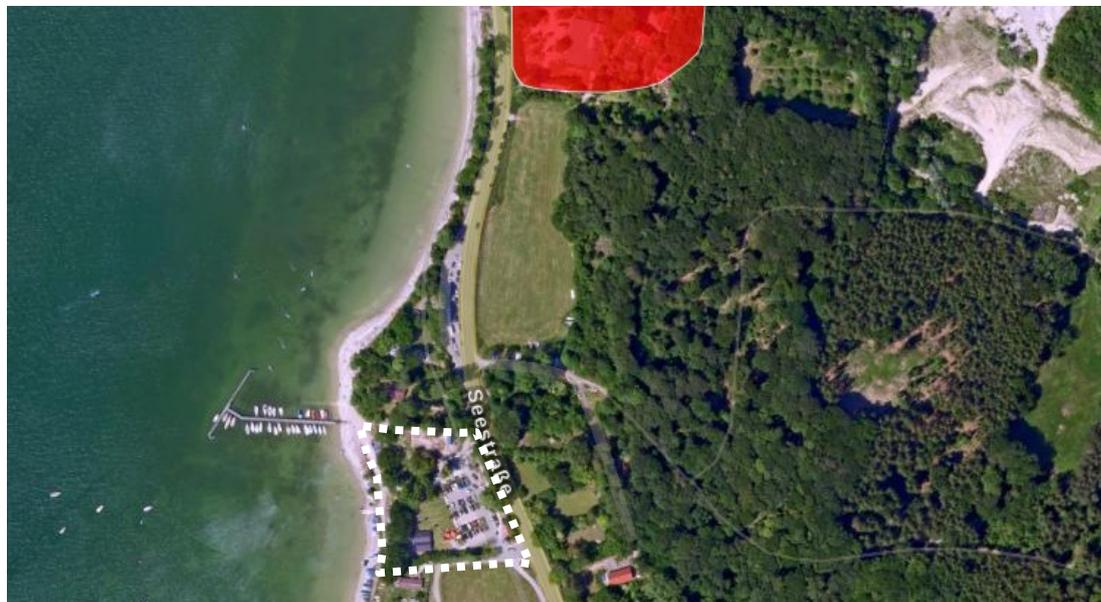


Abb. 7 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 28.02.2022

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Das LEP hat zur Aufgabe die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen, vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden, alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren sowie Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Pähl befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum der Region 17 nahe dem Oberzentrum Weilheim im Süden und grenzt direkt an die Metropolregion 14 (Verdichtungsraum München) an. Die Metropole München im Nordosten ist knapp 50 km von Pähl entfernt.

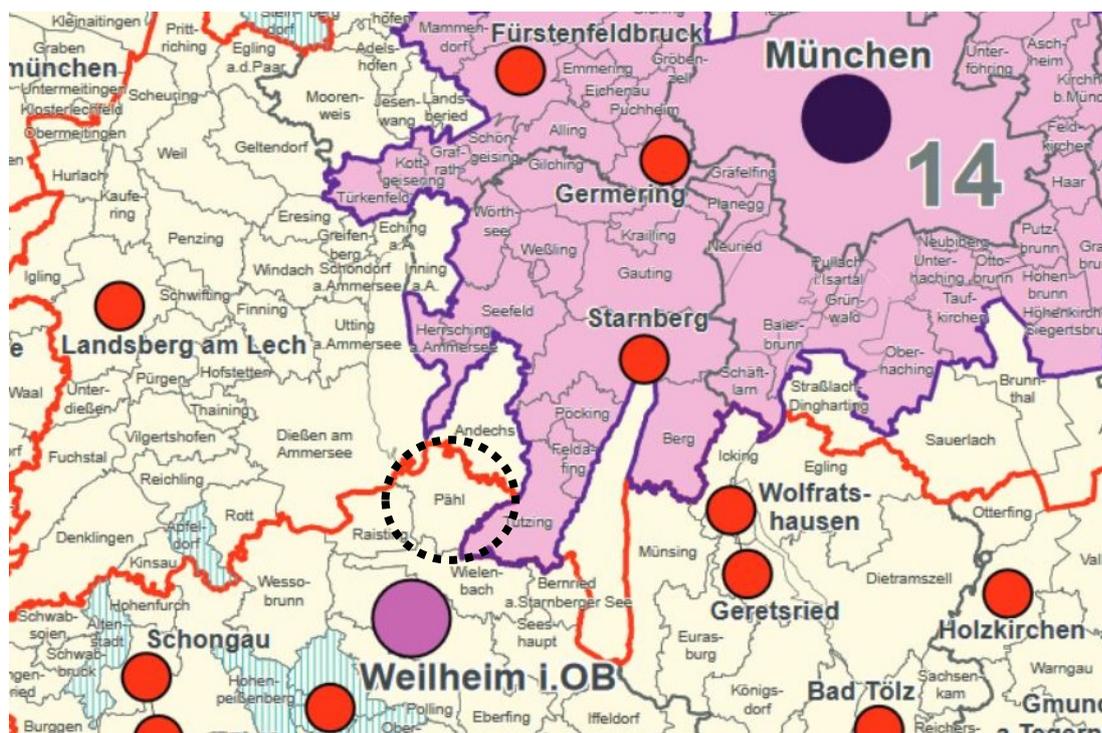


Abb. 8 LEP Bayern Anhang 2, Strukturkarte, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 01.03.2018

4.2 Regionalplan (RP) Region 17

Die Gemeinde Pähl liegt nördlich der Stadt Weilheim im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau in der Region Oberland (Planungsregion 17).

Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden. In der Fortführung zum LEP ist Pähl raumstrukturell dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Nächstgelegenes Zentrum ist das Oberzentrum Weilheim.

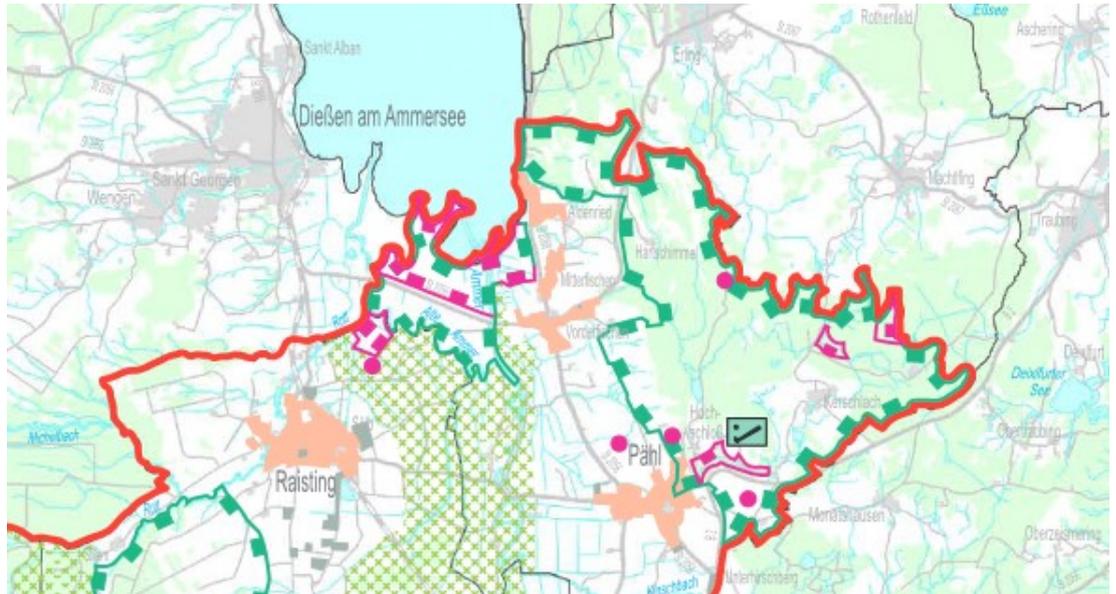


Abb. 9 Ausschnitt Regionalplan Oberland, Karte 3: Landschaft und Erholung, Stand: 23.10.2006, ohne Maßstab

Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden (siehe VII Erholung Ziele 1.1). Die Zugänglichkeit der Seeufer soll zur Erholung gesichert werden, soweit dies die ökologische Belastbarkeit erlaubt. [...] Die Wassersportarten Segeln und Surfen sollen auf Wasserflächen und angrenzende Seeufer beschränkt werden, die ökologisch belastbar sind (siehe VII Erholung Ziele 2.2). Ortsnahe Erholungsgebiete sollen von den Siedlungen auch mit dem Fahrrad verkehrssicher erreicht werden können (siehe VII Erholung Ziele 2.3.1). Vordringlich sollen in der Region Oberland Erholungseinrichtungen geschaffen werden, die der Bevölkerung eine Freizeitbeschäftigung in der freien Natur gewährleisten (siehe VII Erholung Ziele 3.3).

4.3 Flächennutzungsplan



Abb. 10 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Sondergebiet Erholung mit der Kennzeichnung Badeplatz / Freibad dargestellt. Innerhalb des Sondergebietes sind markante, bestehende Bäume, Feldgehölze und Gebüsche erfasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des gekennzeichneten Überschwemmungsgebietes Ammersee.

Die dargestellten Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes sind abgesehen vom Vereinsheim mit Pumpstation so nicht mehr erhalten.

4.4 **Bebauungspläne und Satzungen**

Direkt an den zu ändernden Bebauungsplan „Erholungsgelände Aidenried“ grenzt im Süden der qualifizierte Bebauungsplan „Ammersee-Ufer“ von 1964 an.

Die Gemeinde Pähl verfügt zudem über eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen vom 11.05.1994 und über eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) vom 04.02.2021

4.5 **Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften**

4.5.1 *Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“*

Das an das Plangebiet im Westen grenzende Ufer des Ammersees und die Wasseroberfläche liegen im Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ (LSG-00509) gemäß Verordnung des Landkreises Landsberg am Lech und des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 01.10.1997.

Die Verordnung definiert folgenden Schutzzweck und regelt folgende Verbote:

§ 3 Schutzzweck

Zweck des Landschaftsschutzgebietes Ammersee-West ist es,

- 1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu gewährleisten, insbesondere*
 - a) die Funktionsfähigkeit des international bedeutsamen Feuchtgebietes Ammersee zu bewahren,*
 - b) die für den Schutz seltener und störungsempfindlicher Vogelarten notwendigen Brut- und Rastbiotope von Beeinträchtigungen freizuhalten, um damit den Fortbestand dieser Arten zu sichern;*
 - c) die für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wichtigen Verlandungsbereiche mit Schilf, Röhricht und Schwimmblattgesellschaften zu erhalten und zu verbessern;*
 - d) die eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Landschaftsformen und deren charakteristische Faunen und Florenelemente wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erhalten;*
 - e) eingetretene Schäden zu beheben oder auszugleichen,*
- 2. die sich für die Erholung eignenden Landschaftsteile, bei größtmöglicher Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft, für die Allgemeinheit zu sichern und zu erhalten.*

§ 4 Verbote

(1) In dem (...) Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern oder dem Schutzzweck (§ 3) zu widerzulaufen.

(2) In den in § 2 Abs. 2 genannten Karten sind Bereiche mit Betretungsverbot eingetragen. In diesen Bereichen ist das Betreten, Baden, Schwimmen, Tauchen und Befahren mit Wasserfahrzeugen aller Art in der Zeit vom 01. März bis 31. August verboten. Am Ostufer des Ammersees sind der jeweils vorhandene öffentliche Uferweg und der landseitig davon verlaufende Grundstreifen vom Betretungsverbot ausgenommen. Die Betretungsverbote am Ostufer und am Westufer erstrecken sich vom seeseitigen Schilfrand auf eine Tiefe von 30 m auf die Wasserfläche des Ammersees. Das Betretungsverbot gilt nicht für die Benutzung von bestehenden Anlagen im Sinne von Art. 59 des Bayer. Wassergesetzes im bisher gestatteten Umfang.

Da die an das Plangebiet angrenzenden Ufer- und Wasserflächen mit keinem Betretungsverbot belegt sind, wird davon ausgegangen, dass der Betrieb des Erholungsgeländes vereinbar ist mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Ammersee-West“.

4.5.2 *Biotopkartierung*

Im Nordwesten überschneidet sich das Plangebiet geringfügig mit dem amtlich kartierten Biotop mit der Nummer 8032-0235-002 gemäß Flachlandbiotopkartierung und der Bezeichnung „Gehölzsaum am Ammersee bei Aidenried“. Es handelt sich um Gewässer-Begleitgehölze und feuchte und nasse Hochstaudenfluren. 5 % der Fläche sind gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die letzte Aktualisierung stammt aus dem Jahr 2018. Eine Bestandsaufnahme vom 20.01.2022 ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein des Biotops. Eine Überbauung des Teilbereichs ist nicht geplant.

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt das Biotop mit der Nummer 8032-0053-002 gemäß Flachlandbiotopkartierung und der Bezeichnung „Buchen-Bergulmen-Altholz nördlich Aidenried“. Es handelt sich um mesophile Laubwälder und Schlucht- und Schuttwald. 50 % der Fläche sind gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die Bestandsaufnahme erfolgte 1992. Als Übergang zwischen dem Erholungsgelände und dem Biotop wird eine Hecke gepflanzt.

Beide Biotope werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

4.5.3 *Ramsar-Schutzgebiet „Ammersee“*

Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Ramsar-Schutzgebietes „Ammersee“, dessen Ausweisung am 26. Februar 1976 erfolgte. Es umfasst die Wasserfläche des Ammersees und das Nord- und Südufer.

Eine Deklaration als Ramsar-Gebiet ist keine Schutzkategorie im eigentlichen Sinne, das heißt, sie stellt keine konkrete rechtliche Handhabe dar, sondern ist ein „Prädikat (Gütesiegel)“. (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Ramsar-Konvention>). Der Schutz erfolgt durch mehrere europäische Richtlinien und Umweltrecht auf nationaler Ebene.

Als ausgewiesenes Ramsar-Schutzgebiet gehört der Ammersee mit seiner Flora und Fauna zu den Feuchtgebieten internationaler Bedeutung. Zahlreiche Zugvögel finden hier jährlich die letzte Raststätte vor ihrem Flug über die Alpen und das erste Ruhegebiet nach ihrer Rückkehr im Frühjahr. Besonderen Wert haben auch die großen Niedermoore im Norden und Süden des Sees. Die Moorflächen mit ihren Verlandungszonen und Altwässern beheimaten viele selten gewordene Pflanzengesellschaften und sind wichtige Brut- und Rückzugsgebiete für zahlreiche Rote-Liste-Arten. Vorkommen von Bekassine, Braunkehlchen, Großem Brachvogel, Kiebitz und Wiesenpieper wurden in der näheren Umgebung nachgewiesen.

Die Regelungen im Rahmen der Schutzgebietsverordnungen und deren Einhaltung dienen dem Erhalt des Ramsar-Schutzgebietes.

4.5.4 *Natura 2000: europäisches Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“*

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Europäische Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“ (7932-471). Es umfasst die Wasserfläche des Ammersees und den an das Plangebiet grenzenden Strand und setzt sich südlich und nördlich des Sees fort.

Es bestehenden folgende gebietsbezogene Erhaltungsziele (Auswahl Nahbereich Plangebiet):

Erhalt des Ammersees samt seiner Uferzone (...) als international bedeutsames Durchzugs- und Überwinterungsgebiet zahlreicher Vogelarten sowie als überregional bis bundesweit bedeutsames Brut- und Mausegebiet. Erhalt der verbliebenen naturnahen bis natürlichen Seeuferbereiche einschließlich der Verlandungsbereiche und Gehölzstrukturen, insbesondere zur Abschirmung von Störeinflüssen. Erhalt ggf. Wiederherstellung des natürlichen trophischen Milieus des Ammersees (Re-Oligotrophierung zum kalkreichen meso- bis oligotrophen Voralpensee mit benthischer Armelechtralgen-Vegetation). (...)

1. Erhalt ggf. Wiederherstellung ausreichend großer und ausreichend ungestörter Teile des Ammersees einschließlich der Uferzonen als Nahrungs- und Ruhegebiete sommerrastender, durchziehender und überwinternder Taucher (Prachtaucher, Sterntaucher, Ohrentaucher, Haubentaucher, Schwarzhalstaucher), Reiherartiger (Silberreiher, Rallenreiher, Nachtreiher), Graugans, Singschwan, Enten (Moorente, Kolbenente, Krickente, Löffelente, Pfeifente, Reiherente, Schellente, Schnatterente, Stockente, Tafelente), Rallen (Tüpfelsumpfhuhn, Kleines Sumpfhuhn, Blässhuhn), Watvögel, Möwen und Seeschwalben (Kampfläufer, Bekassine, Kiebitz, Uferschnepfe, Schwarzkopfmöwe, Mittelmeermöwe, Flusseeeschwalbe, Weißbartseeschwalbe, Trauerseeschwalbe) und Greifvögel (Fischadler, Rohrweihe, Schwarzmilan, Rotfußfalke) (Ruhezonen für die bedeutendsten Seeabschnitte, auch in Bezug auf die Jagd).

2. Erhalt ggf. Wiederherstellung ausreichend großer ungestörter Seeuferbereiche, Röhrichte, landseitiger Übergangsbereiche, offener oder lückig bewachsener Kies- und Sandbänke, Verlandungsbereiche und deckungsreicher Inseln und Uferbereiche sowie naturnaher Seeufer Gehölze als Brut- und Aufzuchthabitate der Enten (Kolbenente, Löffelente, Krickente, Reiherente, Schellente, Schnatterente, Stockente, Tafelente), Lappentaucher (Haubentaucher, Schwarzhalstaucher), Möwen (Schwarzkopfmöwe, Mittelmeermöwe), Flusseeeschwalbe, Röhrichtbewohner (Tüpfelsumpfhuhn, Zwergdommel, Bartmeise, Beutelmehse, Drosselrohrsänger, Schilfrohrsänger, Teichrohrsänger) und einiger Greifvogelarten

(Schwarzmilan, Rohrweihe) einschließlich ausreichend breiter Randzonen.
3. (...)
4. (...)
5. (...)
6. (...)
7. (...)
8. (...)
9. (...)
10. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Bestände des Mittelspechts, Grauspechts und Pirols sowie ihrer Lebensräume, insbesondere der Laubmischwälder des Seeholzes mit einem ausreichend hohen Anteil an Eichen sowie der Auwälder im Bereich des Ammersee-Südufers. Erhalt ggf. Wiederherstellung eines ausreichend hohen Alt- und Totholzanteils sowie eines ausreichenden Angebots an Höhlenbäumen, insbesondere auch für Folgenutzer wie Halsbandschnäpper und Hohltaube.
11. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Brutbestände von Schwarzmilan und Rotmilan im Ammerseegebiet sowie ihrer Lebensräume und Horstbäume. Erhalt ggf. Wiederherstellung störungsarmer Räume um den Brutplatz, insbesondere zur Brut- und Aufzuchtzeit (Radius i.d.R. 200 m).
12. (...)
13. (...)
14. (...)
15. (...)
16. (...)

Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es voraussichtlich zu keiner Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes „Ammerseegebiet“.

Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens: Der geschützte Uferbereich ist nicht betroffen von baulichen Veränderungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet wird bereits jetzt intensiv genutzt für die Erholung. Eine Nutzungsintensivierung wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplans nicht vorbereitet. Darüber hinaus werden aus folgenden Gründen negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des angrenzenden Vogelschutzgebietes ausgeschlossen:

- keine naturnahen bis natürlichen Seeuferbereiche
- Erhalt der Gehölzstrukturen
- keine Ruhezone für bedeutende Seeabschnitte vorhanden
- Gehölzpflanzung als Puffer zu dem nördlich angrenzenden biotopkartierten Laubwald



Abb. 11 Angrenzende Wasserfläche und Uferzone ohne besondere Lebensraumstrukturen

4.6 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die geplante Neustrukturierung des Erholungsgeländes entspricht damit den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB.

4.7 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

5. Planinhalte

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erholungsgelände Aidenried“ erfolgt eine für eine Neustrukturierung der Gaststätte und der Verkehrssituation (öffentlicher Parkplatz, Fuß- und Radwegeverbindung parallel zur Seestraße). Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans. Damit ersetzt die 1. Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplans Erholungsgelände Aidenried i.d.F. vom 24.07.2014 vollständig.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auch zukünftig wird ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Bezeichnung „Erholung“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt differenziert:

- Öffentliche Erholungsflächen mit Liegewiese
- Öffentlicher Parkplatz und Toilettenanlagen
- Vereinsheim (Segelclub Fischen)
- Kiosk mit Außengastronomie
- Gaststätte mit Biergarten
- Wohnungen für Personal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Gaststätte zugeordnet, ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und eine Wohnfläche von insgesamt max. 130 m² nicht überschreiten.

Zusätzlich wird die zulässige Anzahl von Wohneinheiten auf max. zwei beschränkt. Die Beherbergungsnutzung entfällt.

Die bestehenden Pumpstation des Abwasserzweckverbandes und die Gasstation werden auch unter der Art der baulichen Nutzung als Ausnahmen berücksichtigt. So sind ausnahmsweise auch die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Sowohl die bestehenden Gebäude auf der Fl.Nr. 945/2 wie das Vereinsheim mit integrierten öffentlichen Toiletten und Pumpstation und der Kiosk, als auch die neu geplante Gaststätte auf der Fl.Nr. 945, sind durch die festgesetzten zulässigen Grundflächen, wie auch durch die maximal zulässige Wandhöhe eindeutig bestimmt.

Neben der zulässigen Grundfläche werden die Terrassenflächen für die Gaststätte und das Vereinsheim mit einer zusätzlichen, zulässigen Grundfläche für Terrassen, Außentreppen und Vordächer noch gesondert erfasst und geregelt. Die Terrassenfläche des Vereinsheims wurde seinerzeit im Bebauungsplan ebenso wenig ausgewiesen, wie der Fläche für den Kiosk. Mit der 1. Änderung erfolgt eine Berichtigung entsprechend der Bestandssituation.

Somit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 1.155 m² innerhalb des Plangebietes.

Die festgesetzte Grundfläche kann im SO Erholung durch die in § 19 Abs. 4

BauNVO Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen zusätzlich um insgesamt 750 m² überschritten werden. Dies entspricht den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze und enthält noch einen Puffer für Zuwegungen, z.B. zur Gaststätte.

Auf eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschoße wurde bewusst verzichtet, da die Gebäude durch die festgesetzten Wandhöhen und im Falle der Gaststätte zusätzlich festgesetzten Firsthöhe i.V.m. den festgesetzten Höhenkoten hinreichend bestimmt sind.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen eindeutig geregelt. Abgesehen vom Kiosk umfassen die Baugrenzen den Bestand bzw. die geplante Bebauung sehr eng. Damit soll einer unnötigen Flächenversiegelung entgegen gewirkt und der Schutz der bestehenden Bäume gesichert werden.

Analog zur zusätzlichen, zulässigen Grundfläche für Terrassen, Außentreppen und Vordächer werden diese auch mit einer entsprechende Baugrenze für Terrassen, Außentreppen und Vordächer für die Gaststätte und das Vereinsheim geregelt.

Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die Abstandsflächensatzung der Gemeinde anzuwenden. Auf diese wird entsprechend unter C Hinweise verwiesen. **Sollte die Gemeinde ihre Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) aufheben, gelten die bauordnungsrechtlichen Regelungen zu Abstandsflächen gem. BayBO, sofern keine anderweitigen örtlichen Bauvorschriften zu den Abstandsflächen in Kraft treten.**

5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Ein wesentlicher Teil der Besucher sind Tagestouristen und Anwohner, die mit dem Fahrrad das Erholungsgelände Aidenried aufsuchen.

Um ein angemessenes Verhältnis zwischen den Erholungsflächen wie z.B. der Liegewiese oder die Außenanlagen der Gaststätte und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erzielen, hat sich die Gemeinde entschlossen sowohl die PKW-Stellplätze als auch Stellplätze für Fahrräder im Bebauungsplan zu regeln. Ziel der Gemeinde ist es den Anteil an PKW-Verkehr innerhalb des Erholungsgeländes und der Umgebung durch ein übermäßiges Angebot an PKW-Stellplätzen nicht unnötig zu erhöhen und im Gegenzug Anreize für Fahrradgäste zu schaffen.

Hierzu werden zum einen Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze in der Plandarstellung ausgewiesen, als auch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt.

So wird für folgende Nutzungen der Bedarf an notwendigen Stellplätzen (StP) wie folgt festgesetzt:

- | | |
|------------------------------|--|
| ▪ Gaststätte | 1 StP je 20 m ² GastF, mind. 5 StP |
| ▪ Biergarten | 1 StP je 12 Gastplätze, mind. 5 StP |
| ▪ Wohnen | 1 StP je Wohneinheit bis 50 m ² WF |
| ▪ Wohnen | 2 StP je Wohneinheit über 50 m ² WF |
| ▪ Kiosk mit Außengastronomie | 2 StP je Nutzungseinheit |
| ▪ Vereinsheim | 1 StP je 40 m ² NF |

Gegenüber der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist der Bedarf an Stellplätze für die Gaststätte halbiert (siehe Anlage Stellplatzsatzung Punkt 6.1: 1 StP je 10 m² Nettogastraumfläche = GastF). Der Stellplatzbedarf für Biergärten ist in der Satzung nicht geregelt.

Zusätzlich werden daher Fahrradstellplätze wie folgt gefordert:

- | | |
|--------------|--|
| ▪ Gaststätte | 1 StP je 20 m ² GastF, mind. jedoch 5 FaP |
| ▪ Biergarten | 1 StP je 12 Gastplätze, mind. jedoch 5 FaP |
| ▪ Wohnen | 2 StP je Wohneinheit |

Neben dem bestehenden öffentlichen Parkplatz finden auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 945 noch ca. 18 Stellplätze (unter Berücksichtigung von mind. 3 Behindertenstellplätzen) für die Gaststätte Platz. Darüber hinaus dürfen erforderliche Stellplätze für die Gaststätte und den Biergarten bei entsprechender dinglicher Sicherung auch außerhalb des Geltungsbereiches auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1065/5 und 1065/6 nachgewiesen werden. Die Anfahrbarkeit und Nutzbarkeit der Stellplätze ist dauerhaft zu gewährleisten.

Das Vereinsheim (Segelclub Fischen) kann seine erforderliche Stellplätze auf dem Grundstück mit den Fl.Nr. 943/4 nachweisen. Die Stellplätze für den Kiosk dürfen auf dem öffentlichen Parkplatz auf Fl.Nr. 945/2 nachgewiesen werden, da dieser Teil der Nutzung Liegewiese ist und sich im Besitz der Gemeinde befindet.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom festgesetzten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.5 Bauliche Gestaltung

Mit der Neuplanung der Gaststätte wird eine maßvolle Höhenentwicklung mit einer Firsthöhe von max. 545,5 m üNN angestrebt. Durch die drei nebeneinander gesetzten Satteldächer und die Ausführung als Holzbau wird der Bootshauscharakter als vertrauter Gebäudetypus am Ammersee gestalterisch aufgegriffen.



Abb. 12 Vereinsheim mit bestehender Terrasse im Norden und Westen, Quelle: PV München, Stand: 04.10.2021

Die bestehenden Gebäude (Vereinsheim und Kiosk) haben Satteldächer mit einer mittelsteilen Dachneigung. So wird für alle drei Bauräume (inkl. Gaststätte) als Dachform Satteldach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 35°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 1,2 m Meter.

Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit sowie alternativ in Titanzink auszuführen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

Bei der Gaststätte ist ein kleiner eingeschossiger Anbau für die Küche mit einem Flachdach geplant. Diese abweichende Dachform wird daher im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend geregelt. Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.

Die Fassaden der bestehenden Gebäude und auch die geplante Gaststätte sind mit Holz verschalt. Darüber hinaus ist entsprechend der ortsüblichen baulichen Gestaltung im Gemeindegebiet auch folgende Fassadengestaltungen zulässig:

- Verputzte Außenfassaden in hellen Farbtönen, z.B. weiß bis-lichtgrau.
- Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel (sog. Kniestockverschalungen)
- reine Holzhäuser.

Nicht zulässig sind:

- gelbe, grünliche, rötliche Fassadeneinfärbungen.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Erholungsgeländes Aidenried erfolgt von der Seestraße über die bestehende Zufahrt im Südosten des Plangebietes. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan auch als Zu- und Ausfahrtsbereich entsprechend gekennzeichnet. Von dort führt die öffentliche Verkehrsfläche parallel zur höher gelegenen Seestraße durch den öffentlichen Parkplatz bis an die Südgrenze der Fl.Nr. 945. Hierüber ist die innere Erschließung für die Gaststätte sichergestellt.

Der öffentliche Fuß- und Radweg verläuft zwischen der Seestraße und dem Parkplatz. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die markanten Bestandsbäume in diesem Bereich erhalten werden können. Am nördlichen Ende des neuen Grenzverlaufs der Fl.Nr. 945/2 mündet der Fuß- und Radweg in die Seestraße. Nur im südöstlichen Bereich kommt es zu einer Überlagerung von PKW- und Fahrradverkehr.

An der Nordgrenze der Fl.Nr. 945/2 verläuft von der Seestraße zum Ammersee-Ufer ein befestigter Rettungsweg. Nach Abstimmung (telefonisch am 25.02.2022) mit der Brandschutzdienststelle des LRA Weilheim-Schongau ist eine Breite von 3,5 m für den Rettungsweg ausreichend. Auf Höhe der Gaststätte ist eine Aufstellfläche von mind. 7 m x 12 m zu berücksichtigen. Die Einfahrt von der Seestraße in den Rettungsweg ist nur für Rettungsfahrzeuge und für Lieferverkehr (für die Gaststätte) zulässig. Durch eine geeignete Maßnahme (z. B. Schranke, Absperrpfosten etc.) wird die Nutzung des Rettungsweges durch andere Verkehrsteilnehmer unterbunden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. den eingetragenen Rettungswegen entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Brüstungshöhen von zum An-

leiten bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf max. 5,3 m/ Firsthöhen von 9,5 m nicht gegeben.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Für die Müllentsorgung wird eine zentrale Müllsammelstelle im südlichen Zufahrtbereich neben dem bestehenden Gashäuschen eingerichtet. An den Entsorgungstagen können die Müllbehälter von den Nutzern zur Entleerung hier aufgestellt werden. Aufgrund der bestehenden Straßensituation (südlich des Plangebietes) ist eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gewährleistet.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Es wird in der Satzung darauf hingewiesen, dass sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtigkeit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Die Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) sowie Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Entsprechend dem Erläuterungsbericht zur Entsorgung des Oberflächen- und Schmutzwassers des IB Glatz und Kraus vom 12.04.2022, soll das Regenwasser aus Dach-, Weg- und Parkplatzflächen in drei Mulden gesammelt, in dem ein Teil versickern soll. Die Parkplatzflächen der Gaststätte im nördlichen Bereich und der Bereich des Ausgangs an der Ostseite werden höhenmäßig so geplant, dass Oberflächenwasser (auch bei Starkregenereignissen) nicht in das Gebäude gelan-

gen kann. Den Mulden soll ein Schlammfang nachgeordnet werden, um eine Verschmutzung des Ammersees zu minimieren. Das Oberflächenwasser soll in zwei dezentralen Zuläufen dem Ammersee mittels Granitsteinmulden zugeführt werden.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird in der Begründung hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Wesentlichen wird das grünordnerische Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erholungsgelände Aidenried“ mit Stand vom 24.07.2014 in die 1. Änderung übernommen. Der Bestand an alten Eichen und Buchen soll weiterhin gesichert werden. Wie auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, ist die Rodung von zwei Großbäumen im nördlichen Teil des Plangebietes erforderlich. Es handelt sich dabei um eine alte Walnuss mit einem stark ausgeprägten Zwiesel, an dem sich ein Bruch andeutet, und eine Linde mittleren Alters, die großflächige Schäden an der Rinde aufweist, die ev. auf längere Trockenheit zurückzuführen sind.

Eine erhaltenswerte **Rosskastanie** wird im nördlichen Teil des Plangebietes, nördlich des Rettungsweges ergänzt.

Im Bereich des Parkplatzes wird das umgesetzte Bepflanzungskonzept der Gemeinde in den Festsetzungen des Bebauungsplans abgebildet. Eine Durchgrünung des Parkplatzes, welcher der Gasstätte zugeordnet ist, ist aufgrund des Stellplatzbedarfes nicht möglich. Die kleinen Freiflächen zwischen Parkplatz und dem nördlich anschließenden Grundstück sowie zwischen Parkplatz und Rettungsweg bieten jedoch Raum für Begrünung.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann den Belangen des Artenschutzes, des Klimaschutzes und gestalterischen Aspekten Rechnung getragen werden.

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro, in den Fällen

des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu tausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope
- Regelung von Zeiten für Baufeldräumung und Rodungen
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Zäune, Sockelmauern
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Wege und Stellplätze
- Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen durch Verwendung heimischer Gehölze
- teilweise Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen

5.7.3 *spezieller Artenschutz*

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim Plangebiet handelt es sich im nördlichen Teilbereich um ein vor kurzem brachgefallenes Grundstück, welches bis vor wenigen Jahren als Gaststätte genutzt wurde. Das Bestandsgebäude ist mittlerweile abgerissen. Die südliche Teilfläche wird von Badenden als Liegewiese genutzt. Es befinden sich dort ein kleiner Parkplatz, die Gebäude eines Energieversorgers und des Segelklubs, in welchem auch öffentliche Toiletten untergebracht sind, sowie ein kleiner Verkaufsstand.

Am 21.01.2022 fand eine Begehung des Plangebietes statt mit dem Ziel, das Potenzial an Lebensräumen für geschützte Arten zu erheben.

Als mögliche Habitatstrukturen wurden vorgefunden Dachüberstände und Holzverschalungen an Gebäuden, Bäume und Sträucher, Aufschüttungen und dichtere Vegetationsbestände im Bereich der Brachfläche sowie zwischen Sträuchern:



Keine Nachweise auf das Vorkommen von geschützten Arten konnten an Fassaden, in Sträuchern, in der dichteren Vegetation am Boden und im Bereich von Aufschüttungen erbracht werden. Ca. 300 m nördlich des Plangebietes liegt im Uferbereich des Ammersees gemäß Artenschutzkartierung ein Nachweis der **Ringelnatter** aus dem Jahre 2003 vor. Es handelt sich dabei um eine besonders geschützte Art gemäß Bundesnaturschutzgesetz, die gemäß Roter Liste von Bayern in ihrem Bestand als „gefährdet“ eingestuft ist. Die Aufschüttungen im Bereich der Brachfläche können als Teillebensraum für die Ringelnatter fungieren. Da das Plangebiet auch zur Überwinterung genutzt werden könnte, eine Zeit, in welcher die Ringelnatter inaktiv ist, sollte eine Räumung des Baufeldes nicht zwischen Ende September und Ende April stattfinden. Es empfiehlt sich eine Räumung des Baufeldes Anfang Juni oder Anfang September, um Störungen während anderer sensibler Lebensphasen, wie der Paarung und der Entwicklung des Nachwuchses, zu vermeiden. Dabei ist eine Räumung von Osten nach Westen durchzuführen, um den scheuen Tieren die Flucht Richtung Ammersee-Ufer zu ermöglichen.

Auf Bäumen und unter Dachüberständen konnten Nester (siehe rote Markierungen in folgendem Lageplan) nachgewiesen werden:



Abb. 13 Markierung der Neststandorte, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Luftbild ohne Maßstab

Bei den Nestern 1 bis 4, die in Astgabeln oder auf stärkeren Baumästen angebracht sind, handelt es sich allesamt um mittelgroße Nester aus feinerem bis größerem Astmaterial, welche der Familie der Rabenvögel zugeordnet werden können. Der Walnusssbaum mit Nest Nr. 3 kann in Abstimmung mit dem Landschaftsplaner gerodet werden. Ein Verstoß gegen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht anzunehmen, da die Rodung außerhalb der Brutzeit durchgeführt wurde und es sich augenscheinlich um ein degradiertes Nest handelt, welches nicht mehr bebrütet wird. Das Nest 5 unter dem First des Gebäudes des Segelclubs könnte auf den Gartenrotschwanz zurückgehen. Ansonsten ist am Stamm einer Eiche, die erhalten wird, ein Nistkasten befestigt (Nest 6).

Sämtliche Biotoppflanzen und Neststandorte, mit Ausnahme von Nummer 3, werden

erhalten. Da gerade im südlichen Teil des Plangebietes die Dichte an Nestern gering ist, bestehen dort noch Ausweichmöglichkeiten. Nistmaterial kann im Bereich der Hecken, die erhalten werden, gewonnen werden.

Da sowohl Krähen als auch Elstern relativ weit verbreitet sind und wenig störungsempfindlich, wird nicht davon ausgegangen, dass Lärm während der Bauzeiten zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führt. Aufgrund des laufenden Betriebes und der Nutzung des Plangebietes zur Erholung kann ausgeschlossen werden, dass es betriebsbedingt zu erheblichen Störwirkungen und Abbrüchen von Bruten kommt.



Nest 1



Nest 2



Nest 3



Nest 4



Nest 5



Nest 6

Im Rahmen einer zweiten Bestandsaufnahme am 25.05.2022 wurden die Nester im nördlichen Teil des Plangebietes, wo Störungen während der Bauzeit zu erwarten

sind, nochmals auf Bruthinweise kontrolliert. Im Rahmen einer etwa zweistündigen Beobachtung des Geländes bei bewölktem Himmel und Sonnenschein ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die vorhandenen Nester aktuell von Brutpaaren genutzt werden. Am Ufer des Ammersees wurde ein Paar Rabenkrähen gesichtet. Die Nester im Plangebiet könnten auf die Rabenkrähe zurückzuführen sein, die alte Nester oft nicht wiederverwendet. SaP-relevante Vogelarten konnten nicht nachgewiesen werden.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.9 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan fortgeführt. Wegen der vorbeiführenden Staatsstraße ST 2068 sind erhebliche Verkehrslärmemissionen zu erwarten, welche Lärmschutzmaßnahmen durch Grundrissorientierung im Baufenster der Gaststätte erfordern:

Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Gast- und Wohnzimmer) innerhalb eines Abstandes von 30 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2068 sind so zu errichten, dass sie

- über einen vorgelagerten, vom Raum trennbaren Wintergarten o.ä. gelüftet werden können oder
- ein stehendes Fenster besitzen, das aufgrund gebäudlicher Eigenabschirmung (z.B. Gebäudevorsprung, eingezogener Balkon etc.) komplett im Schallschatten liegt.

Bei übergeordneten Räumlichkeiten, welche an der Ost-, Süd- bzw. Nordfassade des Gebäudes angeordnet sind, ist das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R_{w,res}$ rechnerisch zu ermitteln. Die Ergebnisse der Berechnungen sind beim Bau des Gebäudes zu berücksichtigen.

Die Betriebszeit des Biergartens soll weiterhin bis 24.00 Uhr zulässig sein, **siehe Festsetzung C 10 in der Satzung.**

Im direkten Umfeld befinden sich keine reinen oder allgemeinen Wohngebiete. Der Teilbaulinien- und Teilbebauungsplan „Ammersee-Ufer“ von 1964 regelt lediglich Wochenendhäuser und Nebenanlagen.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist

unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungs-behörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

5.11 Flächenbilanz

▪ Geltungsbereich	ca. 7.135 m ² ,
▪ öffentliche Verkehrsfläche inkl. Fuß- und Radweg	ca. 590 m ² ,
▪ öffentlicher Parkplatz	ca. 935 m ² ,
▪ Rettungswege	ca. 445 m ² ,
▪ öffentliche/ private Grünfläche	ca. 2.050 m ² ,
▪ Bauland	ca. 3.115 m²,
▪ zulässige Grundfläche inkl. Terrassen	ca. 1.155 m ² ,
▪ zusätzliche Grundfläche für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3	750 m ² .
▪ Gesamt-GRZ Geltungsbereich	0,61

Im Bebauungsplan „Erholungsgelände Aidenried“ wurden seinerzeit 1.029 m² als überbaubare Fläche angegeben und 2.827 m² als Summe der befestigten Außenflächen ohne Biergartenfläche. Die Gesamtversiegelungsfläche betrug damit ca. 3.860 m². Dabei wurden jedoch die Terrasse am Vereinsheim und der Kiosk nicht in der Flächenermittlung berücksichtigt.

Die Neuplanung weist eine Gesamtversiegelungsfläche von insgesamt **3.870 m²** (ohne Biergartenfläche) auf und enthält die Terrasse am Vereinsheim und den Kiosk. Damit ergibt sich faktisch eine sogar eine Entsiegelung des Areals durch die 1. Änderung des Bebauungsplans.

6. Alternativen

Alternative Standortuntersuchungen für das Erholungsgelände wurden nicht in Betracht gezogen, weil dieser Platz bereits traditionell seit vielen Jahren als öffentliches Erholungsgelände mit Gastronomie und direktem Zugang zum Ammersee genutzt wird und anderweitige Flächen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

Gemeinde Pähl, den

.....

Werner Grünbauer, erster Bürgermeister